सत्यमेव जयते

राजस्थान राजपत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
साधिकार प्रकाशित	Published by Authority
आषाढ़ 24, सोमवार, *शाके 1946*-जुलाई 15, *2024* *Asadha 24, Monday, Saka 1946- July 15, 2024*	

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डो ,परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी ,विज्ञप्तियां आदि।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

आदेश

जयपुर, जुलाई 12, 2024

संख्या प.6(29)**नविवि**/3/2004 **:-**राज्य सरकार द्वारा अवाप्त भूमि के मुआवजे के रूप में विकसित भूमि आवंटित करने हेतु जारी आदेश दिनांक **01.06.2022, 05.06.2022, 29.11.2022** एवं **05.06.2023** के द्वारा विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये गये थे। अवाप्तशुदा भूमि का उपयोग न होने, अवाप्ति का उद्देश्य समाप्त हो जाने एवं योजना का क्रियान्वयन न होने पर भी अवाप्तशुदा भूमि राज्य सरकार में निहित होती है, जिसके निस्तारण का अधिकार राज्य सरकार को प्राप्त है।

भूमि अवाप्ति के सबंध में वर्ष **2013** में लागू केन्द्रीय भूमि अवाप्ति कानून की जटिलताओं तथा माननीय उच्चतम व उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों के मध्य नजर राज्य सरकार द्वारा वर्तमान प्रक्रिया को अधिक सरल, पारदर्शी एवं एकरूपता हेतु पूर्व में जारी आदेशों/परिपत्रों को अतिक्रमित करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, **1982** की धारा **90,** जोधपुर विकास प्राधिकरण, **2009,** अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, **2013** की धारा **85,** कोटा विकास प्राधिकरण अधिनियम, **2023** की धारा **88** व उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, **2023** की धारा **88,** नगर सुधार अधिनियम की धारा **104**-ए, नगर पालिका अधिनियम की धारा **337** एवं राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम **1970** की धारा **60** की शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार निम्न आदेश प्रसारित करती हैः-

1. संक्षेप नाम, **प्रारम्भ एवं विस्तार:-**

1.1 यह आदेश नगरीय निकायों में भूमि अवाप्ति/अर्जन के बदले मुआवजे के रूप में विकसित भूमि आवंटन करने की प्रक्रिया हेतु जारी किया जाता है।

1.2यह आदेश राजपत्र में प्रकाशित होने की दिनांक से लागू होगा।

1.3 यह आदेश नगरीय निकायों यथा विकास प्राधिकरणो/नगर विकास न्यासो/ राजस्थान आवासन मण्डल/नगर निगमों/नगर परिषदों/नगर पालिकाओं में प्रभावशील होगा।

2. परिभाषाऐं -

2.1 "अनिवार्य भूमि अवाप्ति**"**:- भूमि अवाप्ति की कार्यवाही जो निम्न अधिनियमों के अन्तर्गत की गई है।

1. राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम, **1953 (**निरसित)

2. नगर सुधार अधिनियम, **1959** की धारा **52** से **59** तक के अन्तर्गत अनिवार्य भूमि अवाप्ति अधिनियम (निरसित)

3. केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम **1894 (**निरसित)

4. भूमि अवाप्ति अधिनियम, **2013 ("**भूमि अधिग्रहण, पुनरुद्धार, पुनर्वासन में उचित प्रतिकार तथा पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, **2013"**) के नाम से भी जाना जाता है। यह अधिनियम दिनांक **01.04.2014** से प्रभावी है।

2.2.योजनाः- योजना से अभिप्राय नगरीय निकायों द्वारा सुसंगत नियमों के अन्तर्गत तैयार की गई कोई योजना है।

2.3 समझौते से भूमि अर्जन:-जयपुर/जोधपुर/अजमेर/कोटा/उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, नगर सुधार न्यास अधिनियम व पालिका अधिनियम के अन्तर्गत भूमि क्रय कर, आपसी समझौते से करार अथवा एक्सचेन्ज (विनिमय) से भूमि अर्जन करना।

2.4 विकल्प पत्र:- अवाप्त भूमि के बदले निर्धारित अवधि में विकसित भूमि के आवंटन हेतु स्वामित्व का विवरण शपथ-पत्र सहित आवेदन।

2.5 आरक्षण पत्र:-अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि के आवंटन की योजना व निर्धारित प्रतिशत का आरक्षित पत्र।

3. भूमि अवाप्ति एवं अर्जन करना-

3.1 अनिवार्य अवाप्तिः- मुख्य रूप से नगरीय निकायों की योजनाओं मास्टर प्लान की सड़कें/बाईपास/सैक्टर प्लान की सडकों आदि के लिये राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम, **1953** व नगर सुधार अधिनियम, **1959** की धारा **52** से **59** तक के अन्तगत एवं केन्द्रीय अवाप्ति अधिनियम, **1894** व **2013** के अन्तगत भूमि अवाप्ति की गई है अथवा अवाप्ताधीन है।

अनिवार्य अवाप्ति में भूमि के बदले विकसित भूमि निम्नानुसार देय होगीः-

3.1.1 दिनांक**27.10.2005** से पूर्व का स्वीकृत अवार्ड -

ऐसी योजना में **15** प्रतिशत आवासीय विकसित भूमि आवंटन तथा व्यावसायिक योजना में **7.5** प्रतिशत व्यावसायिक भूमि आवंटन की जा सकती है।

नगरीय निकाय की योजनाओं से संबंधित भूमि अवाप्ति के ऐसे मामले जिनका अवार्ड दिनांक **27.10.2005** से पूर्व जारी हो चुका था लेकिन मुआवजे को लेकर खातेदार के साथ विवाद होने से भूमि का अभी तक भौतिक कब्जा नहीं लिया जा सका है और भूमि का मुआवजा न्यायालय में जमा करा दिया गया है और नगरीय निकाय के द्वारा ऐसी भूमियों पर विकास कार्य/योजना की क्रियान्विति नहीं हो पा रही है, ऐसे प्रकरणों में नगरीय निकाय की स्पष्ट अनुशंषा एवं औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्राप्त होने पर राज्य सरकार की अनुमति से **15** प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि के स्थान पर **25** प्रतिशत (**20** प्रतिशत आवासीय व **5** प्रतिशत व्यावसायिक) विकसित भूमि आवंटन का निर्णय राज्य सरकार के स्तर पर किया जा सकेगा। निर्णय उपरान्त विकसित भूमि बिन्दु संख्या **3.1.2** के अनुसार जैसी भी स्थिति हो, आवंटित की जा सकेंगी।

3.1.2 **दिनांक**27.10.2005 **के पश्चात का स्वीकृत अवार्डः-**

(क) अवाप्त भूमि के बदले **25** प्रतिशत (**20** प्रतिशत आवासीय व **5** प्रतिशत व्यावसायिक) विकसित भूमि का आवंटन किया जावे। यदि **5** प्रतिशत भूमि व्यावसायिक उपलब्ध न हो तो **30** प्रतिशत आवासीय भूमि आवंटित की जा सकेगी।

(ख) व्यावसायिक योजना होने पर **20+5** में से **20** प्रतिशत आवासीय भूमि उपलब्ध नहीं होने से कुल **15** प्रतिशत (**10+5)** व्यावसायिक भूमि आवंटित की जा सकेगी।

(ग) मिश्रित भूमि उपलब्ध हो तो **20+5** के स्थान पर कुल **20** प्रतिशित मिश्रित भूमि आवंटित की जा सकेगी।

(घ) जिस भूमि के **90**-बी/**90**-ए की जा चुकी है, समस्त राशि जमा हो चुकी है परन्तु पट्टा जारी नहीं किया गया है, ऐसे प्रकरणों में यदि **90**-बी/**90**-ए आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है तो **50** प्रतिशत सममूल्य आवासीय भूमि आवंटित की जा सकेगी एवं यदि **90**-बी/**90**-ए व्यावसायिक प्रयोजनार्थ की गई है तो अवाप्त भूमि के बदले **50** प्रतिशत सममूल्य व्यावसायिक भूमि आवंटन की जा सकेंगी।

जिन प्रकरणों में **90**-बी/**90**-ए हो चुकी है, परन्तु सम्पूर्ण राशि जमा नहीं है तो सामान्य **25 (20+5)** प्रतिशत भूमि ही देय होगी।

(ङ) मास्टर प्लान के इकोलॉजिकल जोन/परिधि नियंत्रण क्षेत्र से अतिरिक्त अन्य क्षेत्र में स्थित आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि जिसकी **90**-बी/**90**-ए की जा चुकी है एवं पट्टा जारी किया जा चुका है कि अवाप्ति के बदले **100** प्रतिशत सममूल्य आवासीय भूमि आवंटित की जा सकेगी।

मास्टर प्लान के इकोलॉजिकल जोन/परिधि नियंत्रण क्षेत्र से अतिरिक्त अन्य क्षेत्र में स्थित विभिन्न व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि जिसकी **90**-बी/**90**-ए की जा चुकी है एवं पट्टा जारी किया जा चुका है कि अवाप्ति के बदले **100** प्रतिषत सममूल्य व्यावसायिक भूमि आवंटित की जा सकेगी।

(च) मास्टर प्लान के इकोलॉजिकल जोन/परिधि नियंत्रण क्षेत्र में विशेष प्रोजेक्टों में जहां सामान्य भवनों के मापदण्ड लागू नहीं होते है तथा **10** से **20** प्रतिशत आच्छादित क्षेत्र होता है (जैसे रिसोर्ट, मोटल, फार्म हाउस, इको-फ्रेण्डली हाउस, स्पोर्ट कॉम्पलेक्स आदि) **50** प्रतिशत तक विकसित भूमि राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त आवटित की जा सकेगी, जिनमें रिसोर्ट/फार्म हाउस आदि के पैरामीटर लागू होंगे। ऐसे भूखण्डों का क्षेत्रफल कम से कम इकोफ्रेंडली भूखण्डों के अनुसार **1000** वर्गमीटर रखा जाएगा।

3.2 **आपसी समझौते से भूमि का अर्जन:-**

3.2.1मुख्य रूप से ओवर ब्रिज, एलिवेटेड रोड़, स्लिप लेन, सड़को की चैडाई का विस्तार, सेक्टर रोड आदि विशिष्ठ योजनाओं के लिये जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, नगर सुधार अधिनियम व नगर पालिका अधिनियम के अन्तर्गत आपसी समझौते से करार अथवा एक्सचेन्ज (विनिमय) से भूमि का अर्जन किया जाता है।

3.2.2 आपसी समझौता/सहमति से अर्जित की जाने वाली भूमि के प्रयोजन तथा आवंटन की जाने वाली भूमि के प्रयोजन के आधार पर समान डी.एल.सी मूल्य वाली समान उपयोग की भूमि आवंटित की जायेगी अथवा निकाय की स्वयं की योजना की पट्टाशुदा भूमि के अर्जन के बदले पट्टे के समान क्षेत्रफल तक सममूल्य समान उपयोग की भूमि आवंटित की जा सकेगी।

3.2.3 भूमि विनिमय (**Exchange**) का आशय सममूल्यता के आधार पर भी भूमि विनिमय माना जायेगा।

4. **गैर-खातेदारी भूमि बाबत:-**

गैर-खातेदार या उसके वारिसान या पंजीकृत क्रेता से कृषि भूमि की वर्तमान डीएलसी की **30**प्रतिशत राशि जमा कराई जाकर खातेदार के समान ही विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी।

5. **विकल्प पत्र प्रस्तुत करने की पात्रता:-**

जिस खातेदार/गैर खातेदार/भू-स्वामी/उत्तराधिकारी/हिताधिकारी /अन्तिम क्रेता की भूमि अवाप्त/अर्जन की गई है अथवा की जा रही है वह मुआवजे के रूप में विकसित भूमि आवंटन कराने हेतु निर्धारित अवधि में निकाय में निम्न स्थिति में विकल्प प्रस्तुत कर सकेगा।

(i) अवार्ड में अवाप्तशुदा भूमि के बदले विकसित भूमि आवंटित का उल्लेख है या पूर्व में ही विकल्प प्रस्तुत किया हुआ है।

अथवा

(ii) भूमि अवाप्ति अवार्ड नगद मुआवजे का पारित किया गया है, परंतु नगद मुआवजा नहीं लिया है न ही निकाय द्वारा मुआवजा न्यायालय में जमा कराया गया है।

अथवा

(iii) भूमि अवाप्ति अवार्ड नकद मुआवजे का पारित किया गया है परन्तु नगद मुआवजा खातेदार ने नहीं लिया है। मौके पर खातेदार का कब्जा है या न्यायालय से स्थगन आदेष है।

6. **विकसित भूमि का आवंटन:-** निम्न प्रकरणों में अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी।

6.1. अवाप्तशुदा भूमि पर योजना का आवेदित भूमि पर क्रियान्वयन खातेदार का मौके पर कब्जा होने या न्यायालय से स्थगन के कारण नहीं हुआ है।

अथवा

6.2 अवार्ड के अनुसार मुआवजा राशि निकाय द्वारा न्यायालय में जमा नही करवायी गयी है, न ही नकद मुआवजा खातेदार को दिया गया है।

अथवा

6.3 जिन प्रकरणों में आरक्षण पत्र जारी किया जा चुका है या निर्धारित अवधि में विकल्प पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है उनमे विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी।

7. **अवाप्तशुदा भूमि के बदले विकसित भूमि प्राप्त करने हेतु विकल्प प्रस्तुत करने की अन्तिम दिनांक:-** अवाप्तशुदा भूमि के बदले विकसित भूमि प्राप्त करने हेतु विकल्प प्रस्तुत करने की अन्तिम दिनांक अवाप्ति अधिसूचना की दिनांक एवं समझौते की तिथि से **01** वर्ष के भीतर निर्धारित की जाती है। विषेष परिस्थितियों में इस तिथि में राज्य सरकार द्वारा परिवर्तन किया जा सकता है।

8. **आवंटित किये जाने वाले भूखण्डों के चयन/प्राथमिकता का निर्धारण-**

8.1 सामान्य तौर पर अवाप्ति के पारित होने वाले अवार्ड से पूर्व ही योजना का ले-आउट प्लान तैयार कर खातेदार से विकसित भूखण्डों का विकल्प प्राप्त किया जावेगा। अवार्ड स्वीकृत होने के पश्चात विकल्प अनुसार विकसित भूमि का आवंटन किया जायेगा। यदि एक से ज्यादा खातेदार एक ही भूखण्ड को लेना चाहते है, तो सीमित लौटरी से आवंटन किया जावेगा।

8.2 योजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान अनुसार खातेदार की भूमि में ही विकसित भूमि उपलब्ध हैं तो उसी में विकसित भूमि आवंटन की जायेगी। ऐसा संभव नहीं होने पर उसी राजस्व ग्राम में विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी। यदि उसी योजना/राजस्व ग्राम में आवंटन हेतु भूमि उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में, समान डी.एल.सी. दर की भूमि निकटस्थ दूसरी योजना/राजस्व ग्राम में आवंटित किये जाने हेतु सभी नगरीय निकायों द्वारा पूर्ण अभिषंषा सहित प्रस्ताव राज्य सरकार को निर्धारित चैक लिस्ट में प्रेषित किया जावेगा तथा राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त विकसित भूमि का आवंटन किया जा सकेगा।

8.3 विकसित भूमि यथासम्भव उसी योजना में जहां खातेदार की भूमि अवाप्त की गयी हैं, आवंटित की जावेगी। ऐसा संभव नहीं होने पर बिन्दु संख्या **8.2** के अनुसार विकसित भूमि आवंटित की जायेगी। निर्मित भवन आवंटित होने पर उसका पृथक से मुआवजा देय नहीं होगा। निर्मित भवन आवंटन नहीं होने पर अवार्ड के अनुसार भवन का स्ट्रक्चर मुआवजा देय होगा।

8.4 खातेदार की भूमि में विकसित भूखण्ड उपलब्ध है एवं आरक्षण पत्र जारी किया गया है तो आवंटन प्राथमिकता पर कर दिया जावे। यदि विकसित भूखण्डों में एक से अधिक खातेदार की भूमि सम्मिलित है तो उनके मध्य सीमित लॉटरी द्वारा भूखण्डों का आवंटन किया जावे।

8.5 आवासीय योजना में व्यावसायिक भूखण्डों का आवंटन स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार लॉटरी से ही किया जावे। आवासीय भूखण्डो का आवंटन सीमित लॉटरी द्वारा किया जायेगा। कॉर्नर भूखण्डों का आवंटन नहीं किया जावें।

8.6 योजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान में विकसित भूखण्ड आवंटन के लिए ले-आउट प्लान में आंशिक संशोधन सक्षम स्तर से किया जा कर विकसित भूमि का आवंटन किया जा सकेगा।

9. **विकसित भूमि आवंटन की अधिकारिता:-**

9.1 प्रकरण में जिस स्थान पर भूमि अवाप्त की गई है, तो उसी योजना में संबंधित निकाय स्तर पर विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी। उसी योजना में आवंटन हेतु भूमि उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में उसी राजस्व ग्राम में विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी।

9.2 प्रकरण में जिस स्थान पर भूमि अवाप्त की गई है, उसी योजना/राजस्व ग्राम में बिन्दु संख्या **01** के अनुसार भूमि उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में, समान डी.एल.सी. दर की भूमि निकटस्थ दूसरी योजना/राजस्व ग्राम में आवंटित किये जाने हेतु सभी नगरीय निकायों द्वारा पूर्ण अभिषंषा सहित प्रस्ताव राज्य सरकार को निर्धारित चैक लिस्ट में प्रेषित किया जावेगा तथा राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त विकसित भूमि का आवंटन किया जा सकेगा।

नोटः- राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं का अवार्ड राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत किया जाता है एवं आवासन मण्डल में विभिन्न शहरों के प्रकरण मुख्यालय जयपुर में एल.एन.सी. की बैठक में रखकर निर्णित किये जाते हैं। अतः आवासन मण्डल के अवाप्ति के सभी प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही विकसित भूमि का आवंटन किया जा सकेगा।

10. सममूल्यता का निर्धारण -

10.1 अनिवार्य अवाप्तिः- (क) योजनाओं में अधिकांश रूप से कृषि भूमि अवाप्त की जाती है, उसके बदले यदि विकसित भूमि, खातेदार की भूमि में से ही अथवा उसी योजना में दी जा रही हैं तो निर्धारित प्रतिशत बिन्दु **3.1.2** के अनुसार विकसित भूमि आवंटन निकाय स्तर पर किया जा सकेगा।

(ख) विशेष परिस्थितियों में विकसित भूमि अन्य योजना में दिया जाना प्रस्तावित हो तो जिस योजना में भूमि अवाप्त की गई है उसमें देय विकसित भूमि की डी.एल.सी. दर तथा आवंटन की जाने वाली योजना में विकसित भूमि की डी.एल.सी. दर से सममूल्यता का निर्धारण किया जायेगा, जिसके आधार पर निर्धारित प्रतिशत से कम/अधिक विकसित भूमि निकाय स्तरीय समिति की अनुशंसा के साथ चैक लिस्ट में राज्य सरकार को प्रकरण प्रेषित कर राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त आवंटन किया जा सकेगा।

10.2 आपसी समझौता/सहमति से भूमि अर्जनः- निकाय के प्रोजेक्ट की आवश्यकता व समय सीमा को ध्यान में रखते हुए अपवाद स्वरूप अन्य स्थान/अन्य योजना में जहां पर डी.एल.सी की दर अधिक है, दिया जाना प्रस्तावित हो, तो औचित्य सहित स्थानीय समिति की अनुशंसा के साथ चैक लिस्ट में राज्य सरकार को प्रकरण प्रेषित किया जावेगा तथा राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त विकसित भूमि का आवंटन किया जा सकेगा।

11. **स्थानीय निकाय स्तरीय समिति (जयपुर विकास प्राधिकरण को छोड़कर) -**

अवाप्त/अर्जन भूमि के बदले विकसित भूमि का आवंटन करने हेतु निम्न प्रकार समिति का गठन किया जाता हैः-

1. प्राधिकरण/न्यास/ निकाय/आवासन मण्डल का अध्यक्ष - अध्यक्ष

2. प्राधिकरण / आवासन मण्डल का आयुक्त - सदस्य

3.प्राधिकरण/आवासन मण्डल/न्यास का सचिव/ - सदस्य सचिव
निकाय का मुख्य नगरपालिका अधिकारी

4.प्राधिकरण/न्यास/निकाय/मण्डल का वरिष्ठतम लेखाधिकारी - सदस्य

5. प्राधिकरण/न्यास/निकाय/मण्डल का वरिष्ठतम विधि अधिकारी - सदस्य

6.प्राधिकरण/न्यास/निकाय/मण्डल का वरिष्ठतम नगर नियोजक - सदस्य

नगर नियोजक पदस्थापित नहीं होने पर वरिष्ठतम क्षेत्रीय/जिला नगर नियोजक

12. **भूमि अवाप्ति के प्रकरणों के निस्तारण की समय सीमाः-**

भूमि अवाप्ति के मुआवजे के रूप में विकसित भूमि आवंटन को तत्परता से समयबद्ध रूप से निपटाने के लिए स्थानीय स्तर पर तीन माह की समय सीमा तय की जाती है। लम्बित प्रकरणों की सूची तैयार की जाकर योजनाओं में आवंटन योग्य रिक्त भूखण्डों की भी सूची तैयार की जाये। जिससे खातेदारों के मुआवजे देने की प्रक्रिया तेज की जा सके।

13. निर्बन्ध (Restrictions**) प्रकरण जिनमें भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में भूमि के बदले भूमि नहीं दी जा सकेगीः-**

13.1जिन प्रकरणों में अवार्ड नकद मुआवजे का है**,** एवं निकाय द्वारा भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त कर योजना की क्रियान्विति की जा चुकी है तथा मुआवजा राषि न्यायालय में जमा है या मुआवजा राषि का भुगतान खातेदार को किया जा चुका है उनमें विकसित भूमि का आवंटन नहीं किया जायेगा।

अथवा

13.2जिन प्रकरणों में स्वयं खातेदार को नकद मुआवजे का भुगतान हो चुका है या भूमि आवंटन की कार्यवाही/निर्णय हो चुका है उनको पुनः नहीं खोला जायेगा।

13.3इस आदेश के जारी होने से पूर्व आवासन मण्डल के प्रकरण जो एल.एन.सी में निर्णित हो चुके है परन्तु उनकी स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त होना शेष है उन प्रकरणों का निस्तारण पूर्व आदेशों के अन्तर्गत ही किया जायेगा तथा राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने पर विकसित भूमि आवंटित की जा सकेगी।

13.4 अलसर एक्ट एवं सिलिंग कानून के तहत अवाप्त भूमि के संबंध में यह आदेश लागू नहीं होगा।

13.5 राजकीय विभाग अथवा नगरीय निकाय के स्वामित्व की भूमि के मामले में यह आदेश लागू नहीं होगा।

14. पट्टा-विलेखः-

मुआवजे के रूप में विकसित भूमि के भूखण्डों का आवंटन नगरीय भूमि निस्तारण नियम**, 1974** के अंतर्गत किया जायेगा एवं लीज राशि नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि के गैर कृषिक परियोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम **2012** के अन्तर्गत निर्धारित उस क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के चार गुना को आरक्षित दर मानते हुये देय होगी एवं दस वर्ष की लीज राशि एकमुश्त जमा कराने पर फ्री-होल्ड पट्टा दिया जा सकेगा।

15. भूमि आवंटन हेतु सामान्य शर्तें-

15.1 यदि अवाप्तशुदा भूमि के स्वामित्व अथवा मुआवजा निर्धारण के संबंध में किसी न्यायालय में विवाद लम्बित है तो आवेदक द्वारा उक्त वाद को प्रत्याहरित करने बाबत् विकल्प/आवेदन पत्र मय शपथ पत्र संबंधित निकाय के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा। शपथ पत्र के आधार पर आवेदक को विकसित भूमि का

आवंटन करने की प्रकिया सम्पादित की जाएगी, परन्तु पट्टा न्यायालय से विवाद प्रत्याहरित होने के पश्चात ही जारी किया जाएगा।

15.2 जिस खातेदार को भूमि आवंटित की जाये उससे **500/-** रूपये के स्टाम्प पर यह अण्डरटेकिंग प्राप्त की जाये कि भूमि के संबंध में स्वामित्व व उसके हक बाबत् कोई विवाद नहीं है तथा अब तक भूमि का नकद मुआवजा प्राप्त नहीं किया है और यदि अवाप्त/अर्जित भूमि के स्वामित्व या हक के बारे में कोई विवाद पैदा हुआ तो जिम्मेदारी उसकी होगी तथा निकाय को आवंटित भूमि का कब्जा वापिस प्राप्त करने व पट्टा निरस्त करने का पूर्ण अधिकार होगा।

15.3 भूमि अवाप्ति के अन्तर्गत अवार्ड के पश्चात पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर भूमि क्रय की जा चुकी है उनमें अन्तिम क्रेता को विकसित भूमि आवंटन की जा सकेगी। अन्तिम केता द्वारा **100/-** रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त राशि देय होगी। आरक्षण पत्रों के अन्तिम क्रेता द्वारा भी **100/-** रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त राशि देय होगी।

15.4 एक से अधिक खातेदार होने एवं सभी खातेदारों की सहमति पर उनके हिस्से के अनुसार आरक्षण पत्र जारी किये जा सकेगें। यदि आरक्षण पत्र एक ही जारी किया गया/नहीं किया गया है तो सभी खातेदारों की सहमति पर ले-आउट प्लान के अनुसार प्रत्येक खातेदार के स्वामित्व के अलग-अलग विकसित भूखण्डों का आवंटन किया जा सकेगा।

15.5 ऐसे मामले, जिनमें बिना अवाप्ति कार्यवाही के ही खातेदार की भूमि अर्जित कर उसका उपयोग निकाय द्वारा कर लिया गया है, लेकिन उसका नकद मुआवजा अथवा भूमि के बदले भूमि खातेदार/ वारिसान/हितधारी को प्राप्त नहीं हुआ है, तो ऐसे मामले को निकाय द्वारा समझौते से प्राप्त भूमि मानते हुए समान उपयोग की सममूल्य भूमि आवंटित की जायेगी।

15.5.1 जहां खातेदार अथवा भूखण्डधारियों की सहमति के बिना ही उनकी भूमि में से मास्टर प्लान /जोनल प्लान/सेक्टर प्लान सडक अथवा बिन्दु संख्या **3.2.1** में वर्णित विशिष्ट योजना में भूमि का उपयोग निकाय के द्वारा कर लिया गया हो एवं उस योजना में उक्त सडकों/विशिष्ट योजना से प्रभावित भूखण्डों का समायोजन उस योजना में नहीं हुआ हो तो उसे भी बिन्दु संख्या **9.6** की श्रेणी में मानकर खातेदार अथवा भूखण्डधारी, जैसी भी स्थिति हो, को सममूल्य भूमि आवंटित की जावेगी।

15.6 निर्धारित आवंटन योग्य क्षेत्रफल के समतुल्य क्षेत्रफल के भूखण्डों का ही आवंटन किया जाना चाहिए। यदि प्रस्तावित आवंटित क्षेत्रफल निर्धारित आवासीय/व्यावसायिक क्षेत्रफल से कम/अधिक है तो योजना की आरक्षित दर से राशि दी/ली जावेगी। कम/अधिक भूमि अधिकतम **15** प्रतिशत तक अथवा आवंटन योग्य भूखण्ड के क्षेत्रफल तक अधिक हो सकती है।

16. नगरीय निकायों में भूमि अवाप्ति/अर्जन के बदले मुआवजे के रूप में विकसित भूमि आवंटन करने की प्रक्रिया के आदशों के अन्तर्गत किसी प्रकरण विशेष में कोई कठिनाई होने पर राज्य सरकार गुणावगुण के आधार पर समुचित निर्णय कर सकेगी।

संलग्न-अवाप्ति/अर्जन के बदले विकसित
भूमि आवंटन हेतु राज्य सरकार को
भिजवाये जाने वाले प्रकरणों की चैक लिस्ट

राज्यपाल की आज्ञा से,

रवि विजय,

शासन उप सचिव-प्रथम।

नगरीय निकाय कानाम.....

अनिवार्य भूमि अवाप्ति के बदले विकसित भूखण्ड आवंटन करने हेतु राज्य सरकार को भिजवाये जाने वाले प्रकरणों कीचैक लिस्टः-

1.	विकल्प के संबंध में- i. अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि हेतु विकल्प पत्र प्रस्तुतकर्ता (खातेदार व उसके उत्तराधिकारी या क्रेता) का नाम व पताः- ii. विकल्प प्रस्तुत करने की दिनांकः- iii. विकल्प प्रस्तुतकर्ता अवार्ड के अनुसार खातेदार है या नहीं- iv. यदि नहीं, तो विकल्प प्रस्तुतकर्ता का नाम राजस्व रिकॉर्ड में है या नहीं- v. यदि है, तो प्रति और नहीं है तो विकल्प प्रस्तुतकर्ता कि ब-हैसियत का विवरण व स्वामित्व के दस्तावेज की प्रतिः- vi. स्वामित्व वैध है या नहीं-
2.	योजना के संबंध मेः- i. जिस योजना में भूमि अवाप्त की गई है, उसका नामः- ii. योजना का उद्देश्यः- iii. योजना की आरक्षित दरः- iv. योजना की डी.एल.सी. दरः- v. यदि आवंटन भूमि अन्य योजना में दी जा रही है, तो उसकी भी आरक्षित व डी.एल.सी. दरः-
3.	आरक्षण पत्र के संबंध में- i. अवाप्त भूमि के बदले आरक्षण पत्र जारी किया गया है अथवा नहीं- ii. यदि हां, तो उसकी प्रतिः- iii. आरक्षण पत्र का नामान्तरकरण/ विक्रय हुआ है या नहीं- iv. यदि हां तो उसकी प्रतिः-
4.	अवार्ड के संबंध मेः- i. योजना की भूमि/सबंधित भूमि का अवार्ड स्वीकृति की दिनांक की प्रतिः- ii. अवार्ड दिनांक 27.10.2005 से पूर्व का है अथवा पश्चात् का iii. अवार्ड में नगद मुआवजे की दर वर्गमीटर मेः- iv. अवार्ड में भूमि का नगद मुआवजा है या विकसित भूमिः- v. यदि अवार्ड नगद मुआवजे का है तो राशिः-
5.	अवाप्त भूमि के कब्जे के संबंध मेः- i. भूमि का कब्जा लिया गया है अथवा नहीं- ii. यदि हां, तो भौतिक कब्जा निकाय का है अथवा खातेदार या उसके क्रेता का हैः- iii. सन्दर्भित भूमि पर योजना की क्रियान्विति हुई या नहीं- iv. वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में भूमि निकाय के नाम है या नहीं- v. यदि नहीं, तो किसके नाम है, प्रति संलग्न करें-
6.	वाद के संबंध में- i. भूमि के संबंध में न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन है या नहीं- ii. यदि हां, तो किस न्यायालय में विचाराधीन है एवं आगामी तिथि क्या है। iii. स्थगन प्रभावी है या नहीं- iv. यदि हां, तो उसकी प्रतिः-

<table>
<tr><td>7.</td><td colspan="9">मुआवजे के संबंध में-
i. मुआवजे का भुगतान किया गया है या नहीं-
ii. यदि नहीं, तो सक्षम न्यायालय में जमा है अथवा नहीं-
iii. यदि हां, तो कब से व कितनाः-</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="9">विकसित भूमि के प्रतिशत के संबंध में-
i. अवाप्त भूमि के बदले कितना प्रतिशत विकसित भूमि दी जा रही हैं-
ii. दिनांक 27.10.2005 से पूर्व का अवार्ड होने पर भी 25 (20+5) प्रतिशत विकसित भूमि दी जा रही है या नहीं-
iii. यदि हां, तो निर्णय की प्रतिः-</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="9">स्थानीय स्तरीय आवंटन समिति की बैठक की दिनांक एवं कार्यवाही विवरण की प्रतिः-</td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="9">अवाप्त भूमि का एवं उसके बदले आवंटित किये जाने वाले भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार तालिका में प्रेषित करें-</td></tr>
<tr><td></td><td>क्र. सं.</td><td>खातेदार/विकल्प प्रस्तुतकर्ता का नाम व अवाप्त भूमि का विवरण (ग्राम व खसरा नं. व क्षेत्रफल आदि)</td><td>अवाप्त किया गया कुल क्षेत्रफल (व.मी.)</td><td colspan="2">आवासीय व व्यावसायिक देय विकसित भूमि</td><td>आवासीय भूखण्डों के नम्बर व प्रत्येक का क्षेत्रफल एवं कुल क्षेत्रफल जो देय से कितना अधिक (+)/ कम (-) है। (व.मी.)</td><td>व्यावसायिक भूखण्डों के नम्बर व प्रत्येक का क्षेत्रफल कुल क्षेत्रफल जो देय से कितना अधिक (+)/कम (-) है। (व.मी.)</td><td>आवासीय व व्यावसायिक के अनुसार कुल अधिक (+)/ कम (-) क्षेत्रफल (व.मी.)</td><td>कम व अधिक क्षेत्रफल की ली जाने वाली (+)/दी जाने वाली (-)राशि</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>प्रतिशत</td><td>क्षेत्रफल (व.मी.)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="9">आवंटित भूमि का वर्तमान बाजारी मूल्य अवाप्त भूमि के मूल्य से कम या अधिक, यदि अधिक है तो औचित्यः-</td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="9">अवाप्ति की गई भूमि एवं आवंटन किये जाने वाले भूखण्डों को योजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान में अलग-अलग रंग से दर्शित कर सलंग्न करें। (यदि एक योजना में अनेक खातेदारों के प्रकरण है तो ले-आउट प्लान में सूची बनाकर सभी का विवरण प्रस्तुत किया जा सकता है।) अन्य योजना हो तो रंगीन गूगल मैप मे भी दर्शित कर प्रति।</td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="9">अवाप्त की गई भूमि, आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड के आस-पास है या नहीं? यदि दूर है, तो कारण।</td></tr>
<tr><td>14.</td><td colspan="9">विकसित भूमि आवंटन करने हेतु निकाय की स्पष्ट अनुशंसा।</td></tr>
<tr><td>15.</td><td colspan="9">अन्य (निकाय द्वारा उल्लेखित किया जाना आवश्यक हो):-</td></tr>
</table>

हस्ताक्षर व नाम

सचिव,

प्राधिकरण/आवासन मण्डल/नगर विकास न्यास/मुख्य नगरपालिका अधिकारी

नगरीय निकाय का नाम.....

आपसी समझौते /सहमति से अर्जन की गई भूमि के बदले अन्य योजना में विकसित भूखण्ड आवंटन करने हेतु राज्य सरकार को भिजवाये जाने वाले प्रकरणों की चैक लिस्टः-

	विकल्प के संबंध में- i. अर्जन भूमि के बदले विकसित भूमि हेतु विकल्प पत्र प्रस्तुतकर्ता (खातेदार व उसके उत्तराधिकारी या क्रेता) का नाम व पताः- ii. विकल्प प्रस्तुत करने की दिनांकः- iii. विकल्प प्रस्तुतकर्ता राजस्व के अनुसार खातेदार/पट्टेदार है या नहीं- . iv. यदि है, तो प्रति और नहीं है तो विकल्प प्रस्तुतकर्ता कि ब-हैसियत का विवरण व स्वामित्व के दस्तावेज की प्रतिः- v. स्वामित्व वैध है या नहीं-
	भूमि अवाप्त करने के निर्णय का स्तर व उसकी प्रति संलग्न करें।
	योजना के संबंध मेः- i. जिस योजना/प्रोजेक्ट/सेक्टर रोड में भूमि अर्जन की गई है एवं जिस योजना में विकसित दी जा रही है, उन योजनाओ का नामः- ii. योजनाओं का उद्देश्य मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप है अथवा नहीं- iii. योजनाओं की आरक्षित दरः- iv. योजनाओं की डी.एल.सी. दर
	आरक्षण पत्र के संबंध में- i. अर्जन भूमि के बदले आरक्षण पत्र जारी किया गया है अथवा नहीं- ii. यदि हां, तो उसकी प्रतिः- iii. आरक्षण पत्र का नामान्तरकरण/विक्रय हुआ है या नहीं- iv. यदि हां तो उसकी प्रतिः-
	अर्जन भूमि के कब्जे के संबंध में- i. भूमि का कब्जा लिया गया है अथवा नहीं- ii. यदि हां, तो भौतिक कब्जा निकाय का है अथवा खातेदार या उसके हस्तानान्तरियों काः- iii. सन्दर्भित भूमि पर योजना/प्रोजेक्ट/सेक्टर रोड की क्रियान्विति हुई या नहीं- iv. वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में भूमि निकाय के नाम है या नहीं- v. यदि नहीं तो किसके नाम है, प्रति संलग्न करें-
	वाद के संबंध में- i. भूमि के संबंध में न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन है या नहीं- ii. यदि हां, तो किस न्यायालय में विचाराधीन है एवं आगामी तिथि क्या है? iii. स्थगन प्रभावी है या नहीं- iv. यदि हां, तो उसकी प्रतिः-
	अर्जन भूमि एवं विकसित भूमि का बाजार मूल्य एवं दी जाने वाली भूमि का प्रतिशत के संबंध मेंः- i. अर्जन की गई भूमि का क्षेत्रफल (व.मी.) व किस्म (उपयोग)- ii. अर्जन भूमि की डी.एल.सी. दर (प्रति वर्ग मीटर)-

iii. अर्जन भूमि का कुल डी.एल.सी. दर से मूल्यः-

iv. आवंटित भूमि की डी.एल.सी. दर (प्रति वर्ग मीटर)-

v. आवंटित भूमि का आवासीय/व्यावसायिक का प्रतिशत व क्षेत्रफलः-

vi. आवंटित भूमि का कुल डी.एल.सी. दर से मूल्यः-

स्थानीय स्तरीय आवंटन समिति की बैठक की दिनांक एवं कार्यवाही विवरण की प्रतिः-

अर्जन भूमि का एवं उसके बदले आवंटित किये जाने वाले भूखण्डों का विवरण निम्नानुसार तालिका में प्रेषित करें-

क्र.सं.	खातेदार/विकल्प प्रस्तुतकर्ता का नाम व अवाप्त भूमि का विवरण (ग्राम व खसरा नं. व क्षेत्रफल आदि)	अर्जनकिया गया कुल क्षेत्रफल (व.मी.)	आवासीय व व्यावसायिक देय विकसित भूमि		आवासीय भूखण्डों के नम्बर व प्रत्येक का क्षेत्रफल एवं कुल क्षेत्रफल जो देय से कितना अधिक (+)/ कम (-) है। (व.मी.)	व्यावसायिक भूखण्डों के नम्बर व प्रत्येक का क्षेत्रफल कुल क्षेत्रफल जो देय से कितना अधिक (+)/कम (-) है। (व.मी.)	आवासीय व व्यावसायिक के अनुसार कुल अधिक (+)/ कम (-) क्षेत्रफल (व.मी.)	कम व अधिक क्षेत्रफल की ली जाने वाली (+)/दी जाने वाली (-)राशि
			प्रतिशत	क्षेत्रफल (व.मी.)				

अर्जन की गई भूमि एवं आवंटन किये जाने वाले भूखण्डों को योजनाओं के स्वीकृत ले-आउट प्लान, मास्टर प्लान/जोनल प्लान व रंगीन गूगल पर अंकित कर सलंग्न करे। (यदि एक योजना में अनेक खातेदारों के प्रकरण है तो सूची बनाकर सभी का विवरण प्रस्तुत किया जा सकता है।)

विकसित भूमि आवंटन करने हेतु निकाय की स्पष्ट अनुशंषा।

अन्य (निकाय द्वारा उल्लेखित किया जाना आवश्यक हो)-

हस्ताक्षर व नाम

सचिव,
प्राधिकरण/आवासन मण्डल/नगर विकास न्यास/मुख्य नगरपालिका अधिकारी

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।